

---

## Attraktives 1.476 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück mit Bestand – Rendite & Entwicklungspotenzial in einem!



Standort: 6830 Rankweil - Objektnummer: 1624

Lage:

sonnig  
ruhig  
gute Verkehrsanbindung  
gute Infrastruktur  
nahe schweizer Grenze

Sonstiges:

Attraktives Baugrundstück mit Bestand – Rendite & Entwicklungspotenzial in einem!

---

# Attraktives 1.476 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück mit Bestand – Rendite & Entwicklungspotenzial in einem!

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Grundstück mit bestehender Bebauung, das aktuell in drei Wohneinheiten und einen Gewerbeanteil aufgeteilt ist. Sämtliche Einheiten sind vermietet und sichern Ihnen sofortige Mieteinnahmen.

## Highlights im Überblick:

- Baugrundstück mit Entwicklungspotenzial
- Altbestand mit 3 vermieteten Wohnungen
- Zusätzliche Gewerbefläche, ebenfalls vermietet
- Laufende Einnahmen – ideal für Anleger
- Option für Neubau, Erweiterung oder Umnutzung
- Attraktive Lage mit guter Infrastruktur

Dieses Objekt vereint Kapitalanlage und zukünftiges Baupotenzial – perfekt für Investoren, Bauträger oder Projektentwickler.

Die Lage nahe der Schweizer Grenze macht das Grundstück besonders attraktiv für Grenzgänger mit hoher Miet- und Kaufkraft.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gern weitere Informationen, Grundrisse und Mietübersichten zur Verfügung.

TOP 1: 5 Zimmer Wohnung | ca. 150 m<sup>2</sup> | Miete: € 1.372,80 | derzeit vermietet

TOP 2: 3 Zimmer Wohnung | ca. 80 m<sup>2</sup> | Miete: € 1038,96 | derzeit vermietet

TOP 3: 2 Zimmer Wohnung | ca. 50 m<sup>2</sup> | Miete: € 443,70 | derzeit vermietet

TOP 4: Tenne | ca. 165 m<sup>2</sup> | Miete: € 692,64 | derzeit vermietet

Mieteinahme gesamt: netto € 3.548,10 (ohne Betriebskosten)

Betriebskosten monatlich: ca. € 680,-

Energieausweis TOP 1: (HWB-Wert) = 106 kWh/m<sup>2</sup>a (D) | (fGEE) = C 1,49

Energieausweis TOP 2: (HWB-Wert) = 103 kWh/m<sup>2</sup>a (D) | (fGEE) = C 1,23

Energieausweis TOP 3: (HWB-Wert) = 118 kWh/m<sup>2</sup>a (D) | (fGEE) = C 1,34

## FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

---

Objekt-Art:	Mehrfamilienhaus
Einrichtung:	nach Vereinbarung
Stellplätze:	Garage Carport Stellplatz im Freien
Betriebskosten monatlich:	ca. € 680,-
Wohnfläche:	280 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	10,51 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.476 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
HWB-Wert:	103 - 118 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	D
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	TOP 1: 5 Zimmer Wohnung   ca. 150 m <sup>2</sup>   derzeit vermietet TOP 2: 3 Zimmer Wohnung   ca. 80 m <sup>2</sup>   derzeit vermietet TOP 3: 2 Zimmer Wohnung   ca. 50 m <sup>2</sup>   derzeit vermietet TOP 4: Tenne   ca. 165 m <sup>2</sup>   derzeit vermietet
Mieteinahme gesamt: netto € 3.548,10 (ohne Betriebskosten)	

---

**Kaufpreis:** € 1.056.000,-- zzgl. Nebenkosten

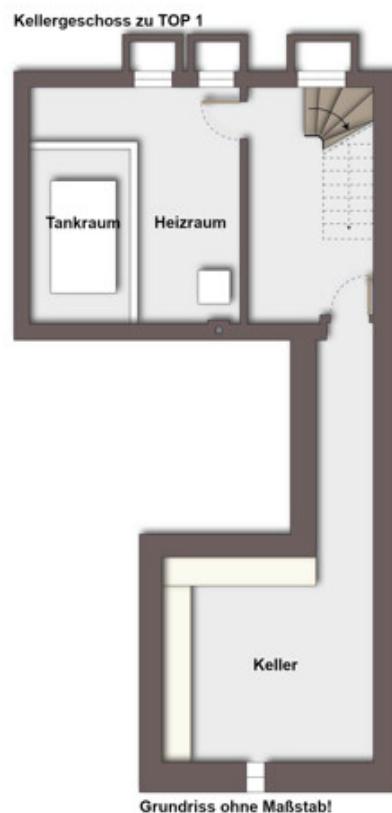
### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbucheintragung  
1,2% Vertragskosten  
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



---

## Grundriss 1/3



[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

## Grundriss 2/3



## Grundriss 3/3



[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

---

## Bildergalerie 1/2



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

---

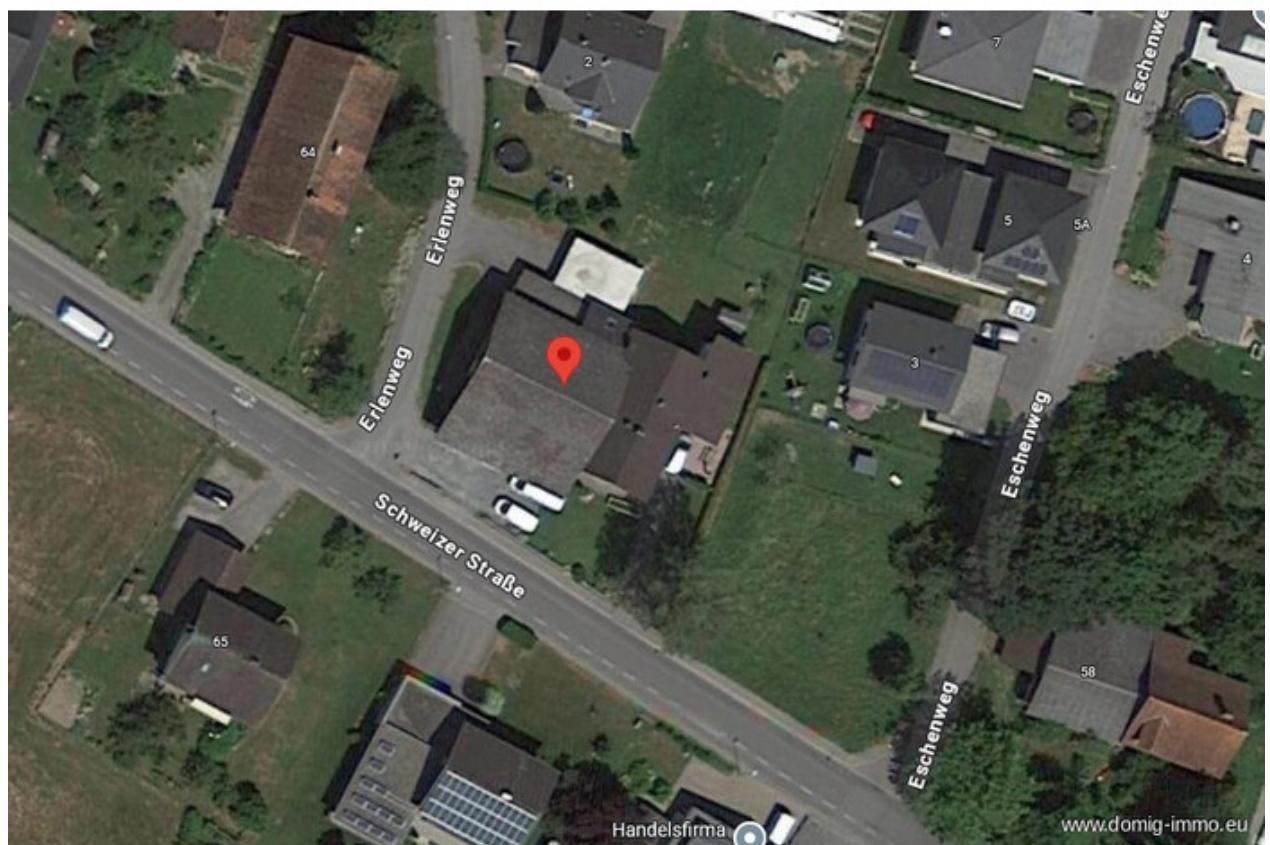
Bildergalerie 2/2



Carport

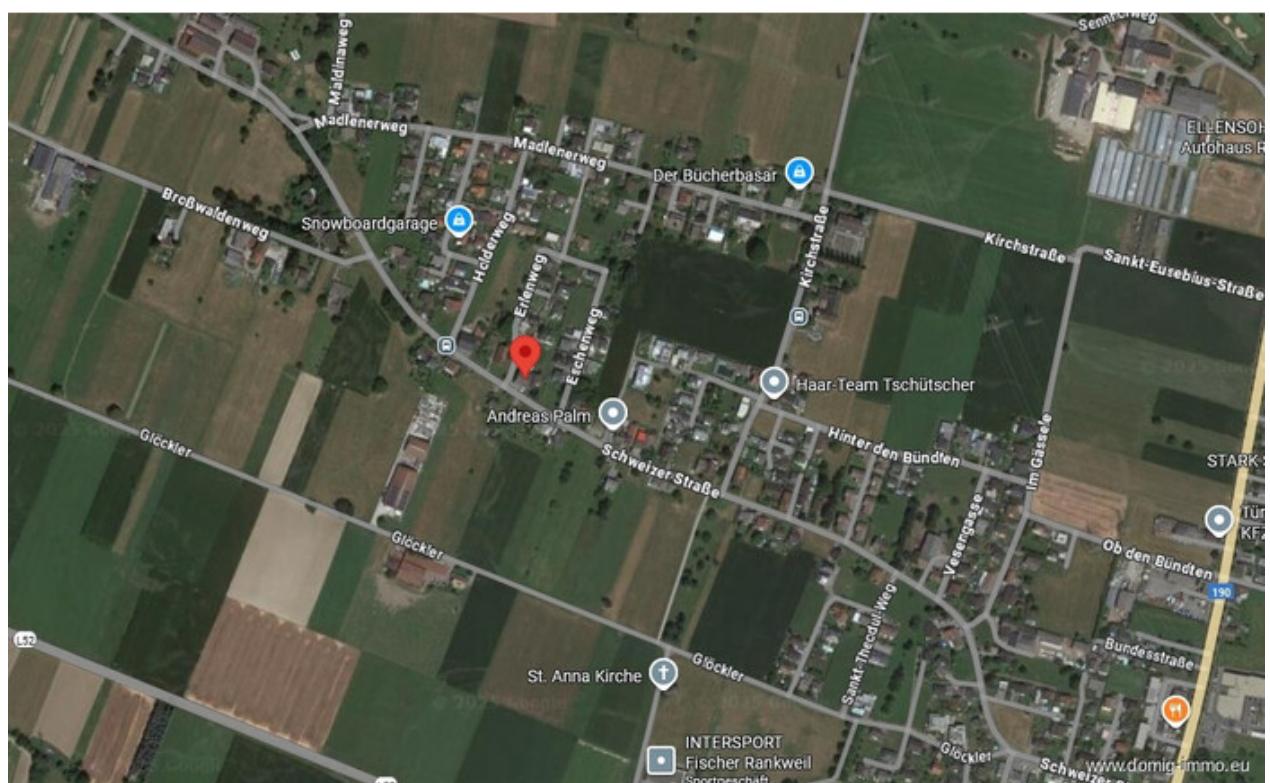
---

Lageplan 1/4

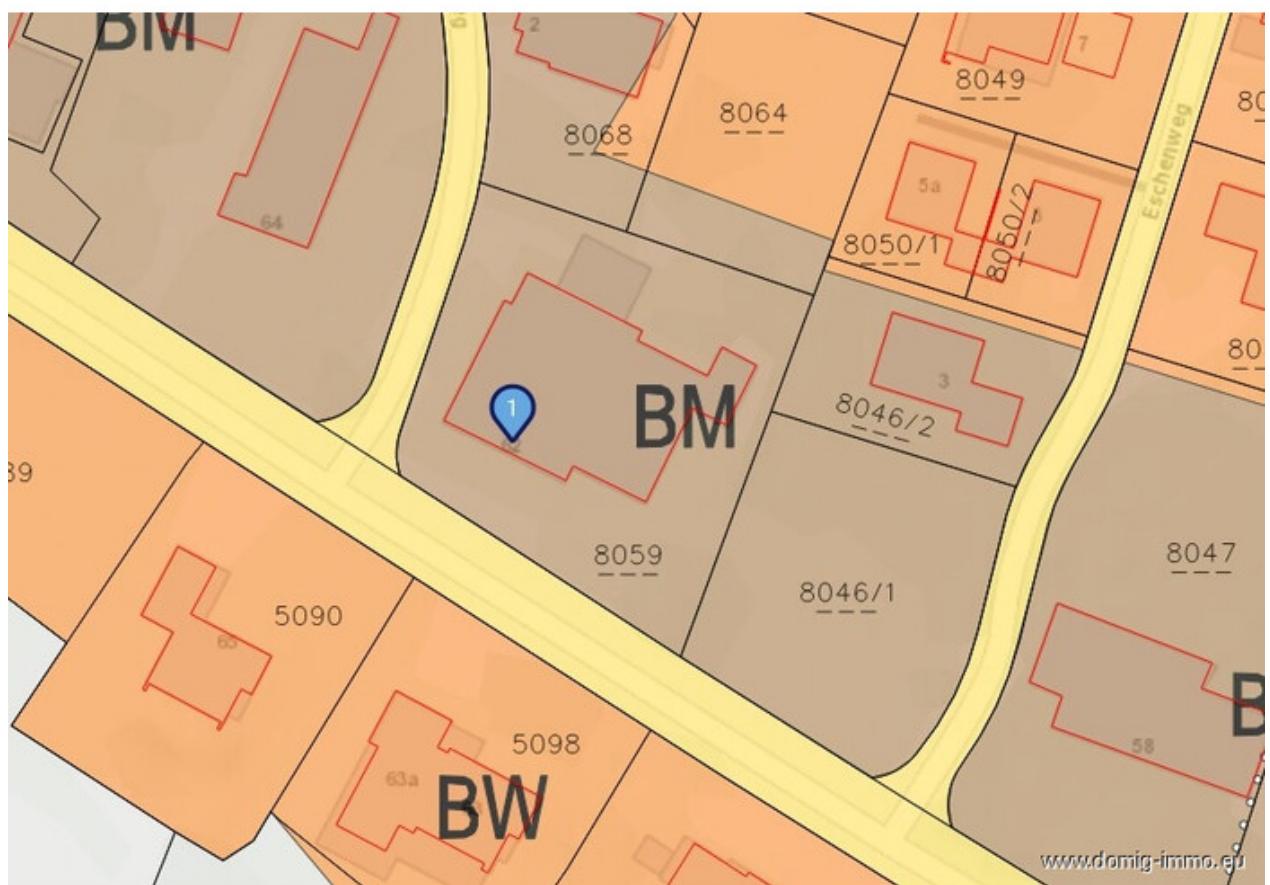


---

## Lageplan 2/4

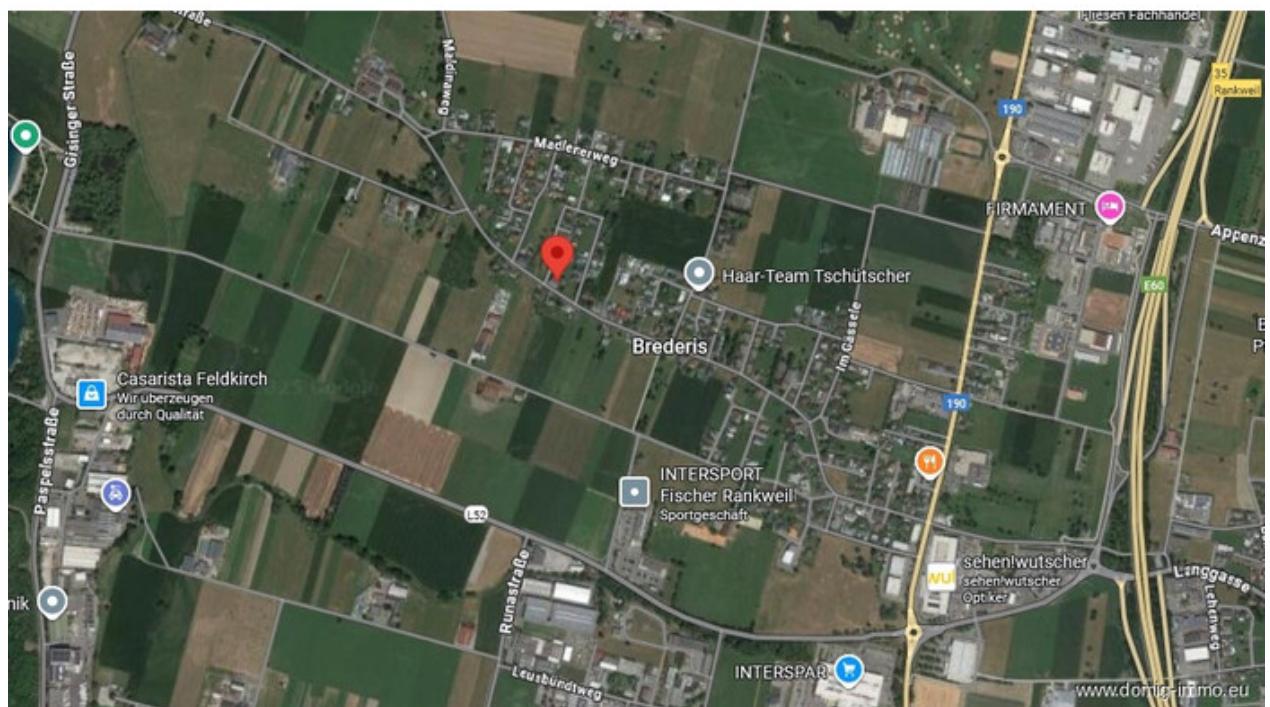


## Lageplan 3/4



---

## Lageplan 4/4



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahlstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale  
  
Moosmahlstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner  
  
Moosmahlstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)